

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 144/1999

CREDITORE PROCEDENTE: **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Ripani**, residente a Lapedona (FM), C.da Madonna Bruna, 14 con studio in Porto San Giorgio (FM), Via IV Novembre, 6 iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 172 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 26/10/2017, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 08/11/2017 e rispondere ai sottostanti quesiti.

I sopralluoghi sugli immobili sono avvenuti il giorno 03/01/2018 con la presenza dei Sig.ri: *omissis*.

SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la 1variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell 'atto di acquisto nonchè nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonchè le caratteristiche delle zone confinanti.

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente e in particolare dell'atto di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei RR.II.e N.C.E.U. di Fermo), Ufficio Comunale del Comune di Montegiorgio per l'individuazione e l'accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

Gli immobili interessati al pignoramento, distinti al N.C.E.U. della Provincia di Ascoli Piceno, sono n. 8 e piu' precisamente:

Immobile "A": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria C/2, classe 5

Immobile "B": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 5, categoria A/2, classe 5

Immobile "C": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Immobile "D": Terreno - Foglio n. 34, Particella 255

Immobile "E": Terreno - Foglio n. 45, Particella 60



Immobile “F”: Terreno – Foglio n. 45, Particella 683

Immobile “G”: Fabbricato – Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4

Immobile “H”: Terreno – Foglio n. 45, Particella 661

Immobile “A”

Locale sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano terra

Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, classe 5, categoria C/2

Proprietà (come da visura storica): *omissis*

Alla data del 25 ottobre 1979, l’immobile era di proprietà dei signori:

omissis

L’immobile era pervenuto ai suddetti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita not. Lorenzo Ciuccarelli in data 31/10/1973 rep. 11738/5559, trascritto il 05/11/1973 al n. 4650 Reg. Part.
- atto cessione diritti not. Mario Danielli in data 28/09/1977 rep. 12574/4513 trascritto il 20/10/1977 al n. 3782 Reg. Part. Immobile: Area in Montegiorgio, frazione Piane – Via San Paolo, descritta al NCT Foglio 34 part. 218 di Ha 0:15:90 con sovrastante fabbricato denunciato all’UTE con schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976

Con frazionamento UTE n.423/12417 del 29/03/80 si fraziona la particella 218 di Ha 0:15:90 originando le seguenti: part.218 (ex 218/ a) di Ha 0:11:50 (area su cui insiste il fabbricato); particella 254 (ex 218/b) di Ha 0:02:20 (area) part. 255 (ex 218/c) di Ha 0:02:20 (area).

A seguito di atto di divisione a rogito del notaio Mario Danielli in data 26/04/1980 rep. 16171/6060 trascritto il 23/05/1980 al n.2357 Reg. Part. ai signori: *omissis*, venne assegnato il seguente immobile: Porzione del fabbricato in Montegiorgio, edificato su area riportata al NCT Foglio 34 Part. 218 (ex 218/a) di Ha 0:11:50, costituita da: garage al PS1 facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all’UTE con schede n.948/76 – 949/76; magazzino al PT facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all’UTE con scheda n. 950/76; alloggio occupante l’intero P2 con sovrastante porzione di soffitta (lato sud) facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all’UTE con schede n. 948/76 – 949/76 ; il tutto meglio identificato nella denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 nonché area in Montegiorgio descritta al NCT Foglio 34 Part. 255 (ex 218 /c) di Ha 0:02:20.

Note: solo successivamente l’UTE attribuiva alle schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976 i seguenti identificativi catastali: Foglio 34 Part. 218/1 PS1-1-3 cat. A/2 cl. 5 v.6.5 (abitazione P1+ terrazzo; con diritto ad intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio 34 Part. 218/2 PS1-2-3 cat. A/2 cl.5 v.6.5 (abitazione P2; con diritto a intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio34 part.218/3 PT cat. C/2 cl.2 mq. 200 (magazzino).

Quindi con la suddetta denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 venivano soppresse le unità immobiliari part. 218/1, 218/2, 218/3 e si costituivano n.6 unità immobiliari delle quali si riportano solo quelle assegnate ai predetti *omissis* e cioè: Prot. 2518A/80 PT (magazzino), Prot. 2518B/80 PT-2-3 (abitazione P2+ soffitta P3) Prot. 2518C/80 PS1 (garage). In data 19/05/1999 l’UTE provvedeva all’attribuzione dell’identificativo catastale nonché al classamento dei predetti Prot. 2518A/80, Prot. 2518B/80, Prot. 2518C/80 che pertanto assumevano rispettivamente la seguente descrizione catastale:

Foglio 34 Part. 218/4 PT cat. C/2 cl.5 mq 93 rc € 307.39, Foglio 34 Part. 218/5 P2-3 cat.A/2 cl.5 v.7 rc € 361.52, Foglio 34 Part. 218/6 PS1 cat. C/6 cl5 mq 117 rc € 253.79.

Descrizione immobile:

Il locale in oggetto si trova al piano terra rialzato di un fabbricato dotato di corte situato all’angolo tra la S.P. Faleriense e C.da Castrucciari sito nel Comune di Montegiorgio in Via Castrucciari,



località Piane di Montegiorgio (costruzione con struttura in C.A. risalente alla metà degli anni '70); di forma rettangolare con un corpo scala è formato da n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Il fabbricato è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona B2” – di completamento del P.R.G. vigente con vincoli: “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

L'immobile confina a sud con la strada faleriense, a ovest con la strada denominata Contrada Castrucciari, a nord con terreni agricoli (Part. 306 e 538) di proprietà *omissis*, Part. 539 di proprietà *omissis* e a est con la corte di un palazzina (Part. 297) di proprietà *omissis*.

L'unità immobiliare in oggetto ha un duplice accesso: sia a sud dalla corte esterna tramite una scala e sia dal vano scale comune dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere oggetto di lavori edili.

L'immobile è composto da uno spazio principale, un bagno (sanitari, lavabo e box doccia), due stanze e un ripostiglio senza finestre. Non sono state riscontrate all'interno dell'abitazione e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00.

Individuazioni superfici:

Vano principale utile netta mq. 36,52;

Bagno Superficie utile netta mq. 7,82;

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 8,58;

Disimpegno Superficie utile netta mq. 3,26;

Vano Superficie utile netta mq. 12,93;

Vano Superficie utile netta mq. 16,60;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 85,71 – Superficie Utile Lorda: mq. 102,39;

Lo stato di conservazione dell'immobile esterno è buono.

Immobilie “B”:

Appartamento sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano secondo

Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria A/2, classe 5

Proprietà (come da visura storica): *omissis*

Alla data del 25 ottobre 1979, l'immobile era di proprietà dei signori: *omissis*.

L'immobile era pervenuto ai suddetti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 31/10/1973 rep. 11738/5559, trascritto il 05/11/1973 al n. 4650 Reg. Part.
- atto cessione diritti notaio Mario Danielli in data 28/09/1977 rep. 12574/4513 trascritto il 20/10/1977 al n.3782 Reg. Part. Immobile: Area in Montegiorgio, frazione Piane – Via San Paolo, descritta al NCT Foglio 34 part. 218 di Ha 0:15:90 con sovrastante fabbricato denunciato all'UTE con schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976

Con frazionamento UTE n.423/12417 del 29/03/80 si fraziona la particella 218 di Ha 0:15:90 originando le seguenti: part.218 (ex 218/ a) di Ha 0:11:50 (area su cui insiste il fabbricato); particella 254 (ex 218/b) di Ha 0:02:20 (area); part. 255 (ex 218/c) di Ha 0:02:20 (area).

A seguito di atto di divisione a rogito del notaio Mario Danielli in data 26/04/1980 rep. 16171/6060 trascritto il 23/05/1980 al n.2357 Reg. Part. ai signori: *omissis*, venne assegnato il seguente immobile: Porzione del fabbricato in Montegiorgio, edificato su area riportata al NCT Foglio 34 Part. 218 (ex 218/a) di Ha 0:11:50, costituita da: garage al PS1 facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con schede n.948/76 – 949/76; magazzino al PT facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con scheda n. 950/76; alloggio occupante l'intero P2 con sovrastante porzione di soffitta (lato sud) facente parte di una maggiore consistenza già



denunciata all'UTE con schede n. 948/76 – 949/76; il tutto meglio identificato nella denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 nonché area in Montegiorgio descritta al NCT Foglio 34 Part. 255 (ex 218 /c) di Ha 0:02:20.

Note: solo successivamente l'UTE attribuiva alle schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976 i seguenti identificativi catastali: Foglio 34 Part. 218/1 PS1-1-3 cat. A/2 cl. 5 v.6.5 (abitazione P1+ terrazzo; con diritto ad intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio 34 Part. 218/2 PS1-2-3 cat. A/2 cl.5 v.6.5 (abitazione P2; con diritto a intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio34 part.218/3 PT cat. C/2 cl.2 mq. 200 (magazzino).

Quindi con la suddetta denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 venivano soppresse le unità immobiliari part. 218/1, 218/2, 218/3 e si costituivano n.6 unità immobiliari delle quali si riportano solo quelle assegnate ai predetti *omissis* e cioè: Prot. 2518A/80 PT (magazzino), Prot. 2518B/80 PT-2-3 (abitazione P2+ soffitta P3) Prot. 2518C/80 PS1 (garage). In data 19/05/1999 l'UTE provvedeva all'attribuzione dell'identificativo catastale nonché al classamento dei predetti Prot. 2518A/80, Prot. 2518B/80, Prot. 2518C/80 che pertanto assumevano rispettivamente la seguente descrizione catastale:

Foglio 34 Part. 218/4 PT cat. C/2 cl.5 mq 93 rc € 307.39, Foglio 34 Part. 218/5 P2-3 cat.A/2 cl.5 v.7 rc € 361.52, Foglio 34 Part. 218/6 PS1 cat. C/6 cl5 mq 117 rc € 253.79.

Descrizione immobile:

L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo di un fabbricato dotato di corte, situato all'angolo tra la S.P. Faleriense e C.da Castrucciari sito nel Comune di Montegiorgio in Via Castrucciari, località Piane di Montegiorgio (costruzione con struttura in C.A. è risalente alla metà anni '70); di forma rettangolare con un corpo scala è formato da n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Fa parte della proprietà una porzione di soffitta del sottotetto con accesso dal vano scale comune.

Il fabbricato è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona B2” – di completamento del P.R.G. vigente con vincoli: “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

L'immobile confina a sud con la strada faleriense, a ovest con la strada denominata Contrada Castrucciari, a nord con terreni agricoli (Part. 306 e 538 di proprietà *omissis*, 539 di proprietà *omissis*) e a est con la corte di un palazzina (Part. 297) di proprietà di *omissis*.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso a sud dal vano scale dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere occupato.

E' composto da un ingresso, un soggiorno cucina, bagno (sanitari, lavabo e box doccia), tre camere da letto. Sono presenti due balconi: uno di pertinenza del soggiorno con esposizione a sud e un altro di pertinenza di una camera da letto esposto a est. Al momento del sopralluogo i pavimenti risultavano parte in parquet e parte in gres porcellanato. Non sono state riscontrate all'interno dell'abitazione e nei muri perimetrali esterni lesioni che possano configurare problematiche alla struttura principale. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,95. Per quanto riguarda la soffitta l'altezza minima è di 0,70m mentre l'altezza massima è di 1,70m.

Individuazioni superfici:

Ingresso utile netta mq. 3,96;

Disimpegno Superficie utile netta mq. 6,31;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq. 35,64;

Bagno Superficie utile netta mq. 5,60;

Camera Superficie utile netta mq. 18,66;

Camera Superficie utile netta mq. 17,19;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 87,36 – Superficie Utile Lorda: mq. 136,10;

Balcone scoperto sul lato est mq. 5,87;

Balcone scoperto sul lato sud mq 17;



**Totale Superficie Utile a balcone 22,87 mq;
Superficie Utile a Soffitta 53,25mq**

Lo stato di conservazione dell'immobile esterno è buono.

Immobile "C":

Locale ad uso autorimessa, sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano interrato
Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5
omissis

Alla data del 25 ottobre 1979, l'immobile era di proprietà dei signori: *omissis*.

L'immobile era pervenuto ai suddetti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita not. Lorenzo Ciuccarelli in data 31/10/1973 rep. 11738/5559, trascritto il 05/11/1973 al n. 4650 Reg. Part.
- atto cessione diritti not. Mario Danielli in data 28-09-1977 rep.12574/4513 trascritto il 20/10/1977 al n.3782 Reg. Part. Immobile: Area in Montegiorgio, frazione Piane – Via San Paolo, descritta al NCT Foglio 34 part. 218 di Ha 0:15:90 con sovrastante fabbricato denunciato all'UTE con schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976

Con frazionamento UTE n.423/12417 del 29/03/80 si fraziona la particella 218 di Ha 0:15:90 originando le seguenti: part.218 (ex 218/ a) di Ha 0:11:50 (area su cui insiste il fabbricato); particella 254 (ex 218/b) di Ha 0:02:20 (area) part. 255 (ex 218/c) di Ha 0:02:20 (area).

A seguito di atto di divisione a rogito del notaio Mario Danielli in data 26/04/1980 rep. 16171/6060 trascritto il 23/05/1980 al n.2357 Reg. Part. ai signori: *omissis*, venne assegnato il seguente immobile: Porzione del fabbricato in Montegiorgio, edificato su area riportata al NCT Foglio 34 Part. 218 (ex 218/a) di Ha 0:11:50, costituita da: garage al PS1 facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con schede n.948/76 – 949/76; magazzino al PT facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con scheda n. 950/76; alloggio occupante l'intero P2 con sovrastante porzione di soffitta (lato sud) facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con schede n. 948/76 – 949/76 ; il tutto meglio identificato nella denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 nonché area in Montegiorgio descritta al NCT Foglio 34 Part. 255 (ex 218 /c) di Ha 0:02:20.

Note: solo successivamente l'UTE attribuiva alle schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976 i seguenti identificativi catastali: Foglio 34 Part. 218/1 PS1-1-3 cat. A/2 cl. 5 v.6.5 (abitazione P1+ terrazzo; con diritto ad intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio 34 Part. 218/2 PS1-2-3 cat. A/2 cl.5 v.6.5 (abitazione P2; con diritto a intero PS1 uso cantina e ad intero P3 uso soffitta); Foglio34 part.218/3 PT cat. C/2 cl.2 mq. 200 (magazzino).

Quindi con la suddetta denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 venivano soppresse le unità immobiliari part. 218/1, 218/2, 218/3 e si costituivano n.6 unità immobiliari delle quali si riportano solo quelle assegnate ai predetti *omissis* e cioè: Prot. 2518A/80 PT (magazzino), Prot. 2518B/80 PT-2-3 (abitazione P2+ soffitta P3) Prot. 2518C/80 PS1 (garage). In data 19/05/1999 l'UTE provvedeva all'attribuzione dell'identificativo catastale nonché al classamento dei predetti Prot. 2518A/80, Prot. 2518B/80, Prot. 2518C/80 che pertanto assumevano rispettivamente la seguente descrizione catastale:

Foglio 34 Part. 218/4 PT cat. C/2 cl.5 mq 93 rc € 307.39, Foglio 34 Part. 218/5 P2-3 cat.A/2 cl.5 v.7 rc € 361.52, Foglio 34 Part. 218/6 PS1 cat. C/6 cl5 mq 117 rc € 253.79.

Descrizione immobile:

L'immobile in oggetto si trova al piano interrato di un fabbricato dotato di corte situato all'angolo tra la S.P. Faleriense e C.da Castrucciari sito nel Comune di Montegiorgio in Via Castrucciari,



località Piane di Montegiorgio (costruzione con struttura in C.A. è risalente a metà anni '70); di forma rettangolare con un corpo scala è formato da n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato. L'immobile è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in "zona B2" – di completamento del P.R.G. vigente con vincolo "Ritrovamenti archeologici" e "Aree V ad alta percettività visiva".

L'immobile confina a sud con la strada faleriense, a ovest con la strada denominata Contrada Castrucciari, a nord con un terreno agricolo (Part. 306 e 538 di proprietà *omissis*, 539 di proprietà *omissis*) e a est con la corte di un palazzina (Part. 297) di proprietà *omissis*.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso a sud dal vano scale dell'edificio.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere occupato.

E' composto da un unico locale dal quale si accede tramite rampa scoperta dalla corte esterna. E' chiuso da un cancello metallico. Le pareti sono intonacate e non tinteggiate; il soffitto si trova in uno stato grezzo. L'altezza interna del locale è di ml. 2,80.

Individuazioni superficie:

Totale Superficie Utile Netta: mq. 86.94 - Superficie Utile Lorda: mq. 102,00;

Lo stato di conservazione dell'immobile esterno è buono.

Immobile "D":

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio

Foglio n. 34, Particella 255 classe2, superficie 02,20 are

Proprietà (come da visura storica ventennale) :

omissis

Alla data del 25 ottobre 1979, l'immobile era di proprietà dei signori:

omissis.

L'immobile era pervenuto ai suddetti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita not. Lorenzo Ciuccarelli in data 31/10/1973 rep. 11738/5559, trascritto il 05/11/1973 al n. 4650 Reg. Part.
- atto cessione diritti not. Mario Danielli in data 28/09/1977 rep.12574/4513 trascritto il 20/10/1977 al n.3782 Reg. Part. Immobile: Area in Montegiorgio, frazione Piane – Via San Paolo, descritta al NCT Foglio 34 part. 218 di Ha 0:15:90 con sovrastante fabbricato denunciato all'UTE con schede n. 948, 949, 950 del 27/03/1976

Con frazionamento UTE n.423/12417 del 29/03/80 si fraziona la particella 218 di Ha 0:15:90 originando le seguenti: part.218 (ex 218/ a) di Ha 0:11:50 (area su cui insiste il fabbricato); particella 254 (ex 218/b) di Ha 0:02:20 (area) part. 255 (ex 218/c) di Ha 0:02:20 (area).

A seguito di atto di divisione a rogito del notaio Mario Danielli in data 26/04/1980 rep. 16171/6060 trascritto il 23/05/1980 al n.2357 Reg. Part. ai signori:

omissis, venne assegnato il seguente immobile: Porzione del fabbricato in Montegiorgio, edificato su area riportata al NCT Foglio 34 Part. 218 (ex 218/a) di Ha 0:11:50, costituita da: garage al PS1 facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con schede n.948/76 – 949/76; magazzino al PT facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con scheda n. 950/76; alloggio occupante l'intero P2 con sovrastante porzione di soffitta (lato sud) facente parte di una maggiore consistenza già denunciata all'UTE con schede n. 948/76 – 949/76 ; il tutto meglio identificato nella denuncia di variazione UTE n. 2518 del 20/03/1980 nonché area in Montegiorgio descritta al NCT Foglio 34 Part. 255 (ex 218 /c) di Ha 0:02:20.

Descrizione immobile:



Il terreno di forma rettangolare con superficie di 220mq si trova lungo la S.P. Faleriense a ridosso della strada C.da Castrucciari sito nel Comune di Montegiorgio, località Piane di Montegiorgio; è destinato a giardino con quattro essenze arboree (due ulivi e due cedri).

Il terreno è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona B2” – di completamento e parte in zona VP (verde privato) del P.R.G. vigente con vincoli: “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

L’immobile confina a sud con la strada faleriense, a ovest con la particella 254 delle stesse caratteristiche di proprietà di *omissis*, a nord con la corte di pertinenza dell’edificio in parte oggetto della perizia (particella 218) e a est con la corte di un palazzina (Part. 297) di proprietà di *omissis*.

Immobilie “E”:

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio

Foglio n. 45, Particella 60, classe U, superficie 80 ca

Proprietà (come da visura storica ventennale): *omissis*

Con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Danielli in data 8 agosto 1973 n. 3653 Reg. Part. del 22 agosto 1973 *omissis* acquistò da *omissis*. Con atto di donazione a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 24 giugno 1992 Rep. n. 71262 *omissis* donava al figlio *omissis* la piena proprietà di vari immobili tra cui ricompresa la particella in oggetto. La particella 60 è stata oggetto di frazionamento Prot. n.98704 del 23 ottobre 2000 (n.2434.1/1991) dando origine alla particella 60 e alla particella 683.

Descrizione immobile:

Il terreno in oggetto è di forma triangolare, con una superficie di 80 mq si trova a ridosso del fosso denominato Rio Berto. Confina a nord con un terreno (part. 36) di proprietà di *omissis*, a sud in parte con lo stesso terreno e in parte con il fosso Rio Berto, a est con il terreno (part. 683) oggetto della presente perizia e descritto di seguito.

L’immobile è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona E” – agricola del P.R.G. vigente con vincoli: “Ambito di tutela definitivo di corsi d’acqua”, “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

Immobilie “F”:

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio

Foglio n. 45, Particella 683, classe U, superficie 04,70 are

Proprietà (come da visura storica ventennale): *omissis*

Con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Danielli in data 8 agosto 1973 n.3653 Reg. Part. del 22 agosto 1973 *omissis* acquistò da *omissis*. Con atto di donazione a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 24 giugno 1992 Rep. n. 71262 *omissis* donava al figlio *omissis* la piena proprietà di vari immobili tra cui ricompresa la particella 60. La stessa particella 60 è stata oggetto di frazionamento Prot. n.98704 del 23 ottobre 2000 (n.2434.1/1991) dando origine alla particella 60 e alla particella 683.

Descrizione immobile:

Il terreno in oggetto di forma irregolare con una superficie di 470 mq si trova a ridosso della strada denominata C.da Rio Berto. Confina a nord ovest con il terreno (part. 60) oggetto della perizia e sopra descritto, a sud ovest con il fosso Rio Berto, a est con la strada denominata C.da Rio Berto.



Il terreno è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona E” – agricola del P.R.G. vigente con vincoli: “Ambito di tutela definitivo di corsi d’acqua”, “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

Immobile “G”:

Box auto sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Faleriense Est località Piane di Montegiorgio **Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4**

Proprietà (come da visura storica ventennale) :

- *omissis* (proprietario per 1/2)
- *omissis* (proprietario per 1/2)

Alla data del 24/06/1992 la particella era intestata a: *omissis*

A seguito di atto di divisione a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 24/06/1992 Rep.71262 trascritto il 6/07/1992 al Registro Particolare n. 3331, la particella veniva ceduta ai signori: *omissis*, venne assegnato l’immobile in oggetto.

Il 07/02/1997 con atto a rogito del Notaio Lorenzo Ciuccarelli Repertorio 89133 e trascritto in data 13/03/1997 la stessa particella veniva volturata da *omissis* alla *omissis* con sede a Montegiorgio.

Tramite verbale di pignoramento immobili con Repertorio 45/2003 del 05/03/2003 con decreto di trasferimento immobili, atto esecutivo o cautelare, i nuovi proprietari risultano essere:

- *omissis* (proprietà per 1/2)
- *omissis* (proprietà per 1/2)

vendita giudiziaria n.7358.1/2006.

Il diritto reale è pari al 50% dell’intera proprietà.

Nota: dalla visura visionata la proprietà omissis con sede in Montegiorgio risulta in stato liquidazione.

Descrizione immobile :

Il box auto in oggetto è situato sito nel Comune di Montegiorgio in Via Faleriense Est, in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona B2” – di completamento del P.R.G. vigente e parte in zona “E” – Zona Agricola con vincoli: “Ritrovamenti archeologici”, “Aree V ad alta percettività visiva”.

L’intera particella è costituita da una corte e da due autorimesse costruite in aderenza. Oggetto della presente relazione è il locale a ovest (subalterno 2). Costituito da un unico piano fuori terra a struttura mista, è tinteggiato all’esterno con colore rosso terra mentre all’interno è presente solo l’intonaco mentre il pavimento è in cemento grezzo.

Non sono state riscontrate lesioni che possano configurare problematiche alla struttura.

Individuazioni superfici:

Vano principale utile netta mq. 13.54;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 13,54 – Superficie Utile Lorda: mq. 15,90;

Lo stato di conservazione dell’immobile esterno è buono.

La doppia altezza interna dovuta alla copertura a capanna è rispettivamente di 2,00m (altezza minima) e di 2,70m (altezza massima).

L’autorimessa confina a nord con la terreno oggetto della perizia (Immobile “H”: Terreno Foglio n. 45, Particella 661), a ovest e a sud con corte di pertinenza della part. 489, a est è in aderenza con la particella 489 sub 3 di proprietà di *omissis*.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere occupato.



Immobile “H”:

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio

Foglio n. 45, Particella 661, classe 3, superficie 95 ca,

Proprietà (come da visura storica ventennale) :

- *omissis* (proprietario per 1/2)
- *omissis* (proprietario per 1/2)

Con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 24 giugno 1992 Reg. Part. 3333 Registro generale 4660 trascritto il 6 luglio 1992 *omissis* acquisivano i diritti della particella 661 al foglio 45 ciascuno per ½ di proprietà da: *omissis*.

Con conferimento in società a rogito del notaio Lorenzo Ciuccarelli Repertorio 89133 del 7/02/1997 Registro Particolare 1161 Registro generale 1527 e voltura in atti del 7/10/1997 la proprietà di *omissis* passava alla *omissis* con sede in Montegiorgio.

A seguito di atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili e successivo decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Fermo del 5/03/2003 trascritto in atti dal 17/03/2003 Repertorio n.45 la proprietà *omissis* srl passava alla *omissis* con sede di Montegiorgio.

Con atto di compravendita del 10/01/2008 a rogito del pubblico ufficiale Gianferro Pacifico Repertorio 86103/30222 del 10/01/2008 Registro particolare 682 Registro Generale 1095 la proprietà *omissis* veniva ceduta alla *omissis* con sede in Macerata.

Il diritto reale è pari al 50% dell’intera proprietà

Descrizione terreno :

Il terreno in oggetto è situato sito nel Comune di Montegiorgio in C.da Castrucciari, località Piane di Montegiorgio.

Con una superficie di 95mq l’immobile è situato in una zona periferica della località piane di Montegiorgio e ricade in “zona B2” – di completamento del P.R.G. vigente con vincoli: “Ritrovamenti archeologici” e “Aree V ad alta percettività visiva”.

L’immobile confina a sud con l’autorimessa oggetto della perizia (Immobile G Foglio 45 Part.489 sub 2) , a nord, tramite un muro controterra in c.a. con un terreno (Part. 804) di proprietà di *omissis*, a ovest con un terreno (Part. 659) di proprietà di *omissis* e a est con la corte di una palazzina privata (Part. 660) di proprietà multipla.

L’unità immobiliare in oggetto si trova in posizione “interclusa” con servitù di passaggio dalla part. 489.

Al momento del sopralluogo, l’immobile risultava essere occupato e parzialmente coperto da un tettoia utilizzata come deposito in struttura mista e copertura in lamiera grecata.

2) Alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l’aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l’acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.

Immobile “A”: Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria C/2, classe 5

Locale sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via San Paolo, Contrada Castrucciari, piano terra

Proprietà (come da visura storica):



omissis

Dal sopralluogo effettuato, i locali del piano terra avevano subito una modifica planimetrica sia rispetto alle planimetrie presenti all'interno dei disegni depositati per la richiesta di sanatoria edilizia e sia nell'elaborato planimetrico depositato in catasto.

Tali variazioni hanno portato l'immobile in oggetto ad acquisire una differente categoria rispetto a quella originaria (C/2).

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017, il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "B": Foglio n. 34, Particella 218, sub 5, categoria A/2, classe 5

Appartamento sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via San Paolo, Contrada Castrucciari, piano secondo

Proprietà (come da visura storica):

omissis

Dal sopralluogo effettuato, l'appartamento del piano secondo ha subito una lieve modifica planimetrica rispetto alla distribuzione interna riscontrabile sulla planimetria catastale e cioè la creazione di un unico vano soggiorno cucina non risultante catastalmente ma presente nella planimetria comunale prodotta a corredo della richiesta di sanatoria edilizia.

Tale "variazione di distribuzione interna" non modifica gli identificativi catastali del bene in oggetto (oggi non vengono piu' considerati i "vani" come consistenza, ma viene specificata la superficie effettiva catastale in mq, tra aree coperte e aree scoperte, che in questa situazione rimane "invariata").

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "C": Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Autorimessa sita nel Comune di Montegiorgio (FM), Via San Paolo, Contrada Castrucciari, piano interrato

omissis

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente.

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "D": Foglio n. 34, Particella 255 classe2, superficie 02, 20 are

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio

Proprietà (come da visura storica ventennale) :

omissis

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente.

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "E": Foglio n. 45, Particella 60, classe U, superficie 80 ca

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio



Proprietà (come da visura storica ventennale) :
omissis

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente. Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "F": Foglio n. 45, Particella 683, classe U, superficie 04,70 are

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio
Proprietà (come da visura storica ventennale) :
omissis

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente. Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "G": Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4

Box auto sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio
Proprietà (come da visura storica ventennale) :

- *omissis* (proprietario per 1/2)
- *omissis* acerata (proprietario per 1/2)

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente.

Immobile "H": Foglio n. 45, Particella 661, classe 3, superficie 95 ca,

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio
Proprietà (come da visura storica ventennale) :

- *omissis* (proprietario per 1/2)
- *omissis* Macerata (proprietario per 1/2)

I dati dell'immobile risultante dall'atto di pignoramento e quelli della nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti con i dati individuati e dettagliatamente descritti nel quesito precedente.

3) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di



edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIP), specificando in quest 'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;

I principali Enti preposti che sono stati interpellati dal sottoscritto, sono i seguenti:

- Ufficio Tecnico del Comune di Montegiorgio ;
- Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Entrate di Fermo;
- Ufficio Conservatoria di Fermo .

Immobile "A" - Foglio n. 34, Particella 218, sub 4:

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio il fabbricato risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n.3859 del 03/07/1973 rilasciata a: *omissis*.

Con "domanda di sanatoria" per opere abusive ad uso residenziale del 13/9/1985 a firma del Sig. *omissis*, n. 7437/86 del Registro Pratica n.968/86 si richiedeva la concessione per:

1. realizzazione di un piano interrato;
2. mutamento d'uso del piano terra da abitazione e relativi accessori ad attività commerciale-direzionale;
3. aumento di altezza del fabbricato rispetto a progetto assentito.

La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata ed è da ritirare presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio senza altro costo aggiuntivo. Risultano infatti versati tutti gli oneri compresa la marca da bollo per il ritiro.

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i locali del piano terra hanno subito un'ulteriore trasformazione planimetrica e attualmente sono oggetto di lavori edili.

Per regolarizzare tale situazione riscontrata è possibile procedere con:

- voltura catastale
- pratica edilizia in sanatoria
- variazione catastale

per un costo totale di circa 5.000€.

Dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "B2" di completamento (art.17 NTA) con vincoli di: "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobile "B"- Foglio n. 34, Particella 218, sub 5:

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio il fabbricato risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n.3859 del 03/07/1973 rilasciata a: *omissis*.

Con "domanda di sanatoria" per opere abusive ad uso residenziale del 13/9/1985 a firma del Sig. *omissis*, n. 7437/86 del Registro Pratica n.968/86 si richiedeva la concessione per:

1. realizzazione di un piano interrato;



2. mutamento d'uso del piano terra da abitazione e relativi accessori ad attività commerciale-direzionale;
3. aumento di altezza del fabbricato rispetto a progetto assentito.

La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata ed è da ritirare presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio senza altro costo aggiuntivo. Risultano infatti versati tutti gli oneri compresa la marca da bollo per il ritiro.

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti (domanda di sanatoria) "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "B2" di completamento (art.17 NTA) con vincoli di: "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobilabile "C" - Foglio n. 34, Particella 218, sub 6:

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio il fabbricato risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n.3859 del 03/07/1973 rilasciata a: *omissis*.

Con "domanda di sanatoria" per opere abusive ad uso residenziale del 13/9/1985 a firma del Sig. *omissis*, n. 7437/86 del Registro Pratica n.968/86 si richiedeva la concessione per:

1. realizzazione di un piano interrato;
2. mutamento d'uso del piano terra da abitazione e relativi accessori ad attività commerciale-direzionale;
3. aumento di altezza del fabbricato rispetto a progetto assentito.

La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata ed è da ritirare presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio senza altro costo aggiuntivo. Risultano infatti versati tutti gli oneri compresa la marca da bollo per il ritiro.

Dal certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017 il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che i dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti (domanda di sanatoria) "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "B2" di completamento (art.17 NTA) con vincoli di: "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobilabile "D" – Foglio n. 34, Particella 255:

I dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie.



Dal "**Certificato di Destinazione Urbanistica**" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "B2" di completamento (art.17 NTA) e parte in zona VP (Verde Privato art.42 NTA) con vincoli di: "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobilabile "E" - Foglio n. 45, Particella 60:

I dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie.

Dal "**Certificato di Destinazione Urbanistica**" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "E" - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA) con vincoli di: "ambito di tutela definitivo corsi d'acqua (art.45 NTA)", "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" meglio descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobilabile "F" – Foglio n. 45, Particella 683:

I dati dell'immobile risultante dalla documentazione tecnica richiesta agli enti competenti "corrispondono" allo stato dei luoghi.

Non vi sono procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie.

Dal "**Certificato di Destinazione Urbanistica**" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "E" - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA) vincoli di: "ambito di tutela definitivo corsi d'acqua (art.45 NTA)", "ritrovamenti archeologici" e "aree V ad alta percettività visiva" meglio descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobilabile "G" – Foglio n. 45, Particella 489, sub 2:

Dal riscontro effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio il fabbricato risulta non essere regolare. Esiste una concessione in sanatoria rilasciata il 30/01/1997 con prot. 1198 (Pratica n.599/86) nella quale viene segnalata graficamente la presenza di due autorimesse ma allo stesso tempo non vengono citate né dalla relazione del tecnico né dalla concessione rilasciata.

Se ne deduce che l'autorimessa in oggetto sia abusiva e non sanabile in quanto priva delle distanze di legge dal confine di proprietà.

Gli oneri necessari per la demolizione possono essere stimati come segue:

Mc totali 37,50 x 16,72 €/mc (costo demolizione)= 627,00€

Non risultano essere state emesse ordinanze di demolizione.

Dal "**Certificato di Destinazione Urbanistica**" n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona "B2" di completamento (art.17 NTA) e parte in Zona "E" - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA)



con vincoli di: “ritrovamenti archeologici” e “aree V ad alta percettività visiva” meglio descritti al punto 7 della presente relazione;

Immobile “H” – Foglio n. 45, Particella 661:

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l’area risulta essere occupata in parte da una tettoia. Tale opera risulta priva di autorizzazione edilizia. La costruzione non è sanabile in quanto costruita sul confine di proprietà.

Gli oneri necessari per la rimozione possono essere stimati come segue:

Mc totali 143,00 x 16,72 €/mc (costo demolizione)=2390,96€

Non risultano essere state emesse ordinanze di demolizione.

Dal “**Certificato di Destinazione Urbanistica**” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l’Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) con vincoli di: “ritrovamenti archeologici” e “aree V ad alta percettività visiva” meglio descritti al punto 7 della presente relazione;

4) Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest 'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;

Immobile “A”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria C/2, classe 5

Locale sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano terra.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018, l’immobile non era occupato ma all’interno erano presenti materiali e attrezzature che evidenziavano la presenza di lavori edili senza autorizzazione presentata in comune.

Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell’Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l’occupazione di tale immobile.

Immobile “B”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 5, categoria A/2, classe 5

Appartamento sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano secondo.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l’immobile risultava occupato dalla figlia degli esecutati.

Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell’Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l’occupazione di tale immobile.

Immobile “C”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Autorimessa sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Castrucciari, piano interrato.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l’immobile risultava essere libero.



Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile.

Immobile “D”:

Foglio n. 34, Particella 255

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio.
Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l'immobile risultava essere libero.
Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile

Immobile “E”:

Foglio n. 45, Particella 60

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio.
Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l'immobile risultava essere libero.
Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile

Immobile “F”:

Foglio n. 45, Particella 683

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio.
Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l'immobile risultava essere libero.
Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile.

Immobile “G”:

Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4

Box auto sito nel Comune di Montegiorgio (FM), Via Falerense Est località Piane di Montegiorgio.
Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/01/2018 l'immobile risultava essere libero.
Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile.

Immobile “H”:

Foglio n. 45, Particella 661

Frustolo di terreno sito nel Comune di Montegiorgio (FM), località Piane di Montegiorgio.
Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 3/01/2018 l'immobile risultava essere libero.
Dal controllo effettuato in data 18/1/2018 presso la sede Provinciale di Fermo dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nessun contratto di locazione è attualmente depositato per l'occupazione di tale immobile



5) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D.

Dall'analisi della documentazione acquisita e prodotta nonché da un'indagine di riscontro effettuata dal sottoscritto, sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti:

Immobile "A": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria C/2, classe 5

Immobile "B": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 5, categoria A/2, classe 5

Immobile "C": Fabbricato - Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile sopraindicati:

ISCRIZIONE del 14/12/2009 – Registro Particolare 2388 Registro Generale 10610

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 58794 del 18/12/1989

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1064 del 1989

Esiste difformità catastale in quanto come da certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017, il Sig. Marini Maurilio è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "D": Terreno – Foglio n. 34, Particella 255

1. ISCRIZIONE del 17 /04/1998 - Registro particolare 392 Registro Generale 2288

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n.513 del 15/05/1998

2. ISCRIZIONE del 17 /04/1998 - Registro particolare 393 Registro Generale 2289

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA

Documenti successivi correlati :

1. Iscrizione n.514 del 15/05/1998

3. ISCRIZIONE del 17 /04/1998 - Registro particolare 394 Registro Generale 2290

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n.515 del 15/05/1998

4. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 513 Registro Generale 2846



Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20218 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE
DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.392 del 1998

5. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 514 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale FRNLBN63R04 F839B Repertorio 20218/1 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE
DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.393 del 1998
6. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20218/2 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE
DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 394 del 1998
7. TRASCRIZIONE del 07 /03/2000 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1765
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5 del 25/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.549 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n.561 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n.666 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 1336 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Esiste difformità catastale in quanto come da certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017, il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile "E": Terreno - Foglio n. 45, Particella 60

1. TRASCRIZIONE del 06/07 /1992 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 4655
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 71262 del 24/06/1992
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 01/12/1994 - Registro particolare 1114 Registro Generale 6771
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 81924 del 30/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.543 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n.555 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n.660 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 1330 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 5. Iscrizione n. 1151 del 25/11/2014
3. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 392 Registro Generale 2288
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE
DEBITORIA Documenti successivi correlati:



1. Iscrizione n. 513 del 15/05/1998

4. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 393 Registro Generale 2289
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n.514 del 15/05/1998

5. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 394 Registro Generale 2290
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20218 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n.515 del 15/05/1998

6. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 513 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20218 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA Formalità di riferimento: Iscrizione n.392 del 1998

7. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 514 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale FRNLBN63R04F839B Repertorio 20218/1 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.393 del 1998

8. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20218/2 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n.394 del 1998

9. TRASCRIZIONE del 07/03/2000 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1765
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5 del 25/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 549 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 561 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n.666 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n.1336 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)

10. ISCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 7711
Pubblico ufficiale NOTAIO LORENZO CIUCCARELLI Repertorio 81924 del 30/11/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n.1114 del 1994

Esiste difformità catastale in quanto come da certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017, il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.



Immobile “F”: Terreno – Foglio n. 45, Particella 683

NON RISULTANO VINCOLI E ONERI GURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Esiste difformità catastale in quanto come da certificato di morte acquisito dal Comune di Montegiorgio in data 5/12/2017, il Sig. *omissis* è deceduto in data 28/01/2011 e dalle visure catastali non risulta ancora eseguita la successione.

Immobile “G”: Fabbricato – Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4

1. TRASCRIZIONE del 06/07/1992 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 4657
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 71262 del 24/06/1992
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
2. TRASCRIZIONE del 06/07/1992 - Registro Particolare 3331 Registro Generale 4658
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 71262 del 24/06/1992
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
3. ISCRIZIONE del 01/12/1994 - Registro particolare 1114 Registro Generale 6771
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 87924 del 30/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 543 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n.555 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.660 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1330 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Iscrizione n.1151 del 25/11/2014
4. TRASCRIZIONE del 13/03/1997 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 1527
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 89133 del 07/02/1997
ATTO TRA VIVI- CONFERIMENTO IN SOCIETA'
5. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 389 Registro Generale 2285
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DA ESPOSIZIONE DEBITORIA
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n.510 del 15/05/1998
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n.544 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.556 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 661 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n.1331 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 390 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 511 del 15/05/1998
 2. *** NOTA ANNOTATA



3. Annotazione n.545 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n.557 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 662 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n.1332 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 391 Registro Generale 2287
 Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
 Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n.512 del 15/05/1998
 *** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 1230 del 07/12/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 510 Registro Generale 2845
 Pubblico ufficiale ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 389 del 1998
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 546 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 558 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.663 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1333 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 511 Registro Generale 2845
 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20217/1 del 15/04/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 390 del 1998
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.547 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n.559 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 664 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1334 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 512 Registro Generale 2845
 Pubblico ufficiale FRNLBN63R04F839B Repertorio 20217/2 del 15/04/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 391 del 1998
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1231 del 07/12/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
11. TRASCRIZIONE del 07/03/2000 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1795
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5 del 25/05 /2000
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 549 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 561 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 666 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1336 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE del 17/03/2003 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 2377



Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45/2003 del 05/03/2003

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

13. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3366
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1064 del 1989
14. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 543 Registro Generale 3367
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1114 del 1994
15. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3368
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 389 del 1998
16. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3369
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimenlo: Iscrizione n. 390 del 1998
17. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3370
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 510 del 1998
18. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3371
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 511 del 1998
19. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 548 Registro Generale 3372
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 777 del 2000
20. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3373
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1156 del 2000
21. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 550 Registro Generale 3374
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2119 del 2000
22. ISCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 1445 Registro Generale 6101



Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOLI
Repertorio 42178 del 04/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART .77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1601 del 02/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

23. ISCRIZIONE del 02/03/2070 - Registro Particolare 343 Registro Generale 1454
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOLI
Repertorio 42178/2 del 01/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99

Non sono state rilevate difformità catastali tali da alterare la identificazione del bene oggetto di esecuzione e della sua successiva vendita forzata.

Immobile “H”: Terreno – Foglio n. 45, Particella 661

1. TRASCRIZIONE del 06/07/1992 - Registro Particolare 3333 Registro Generale 4660
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 71262 del 24/06/1992
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
2. ISCRIZIONE del 01/ 12 /1994 - Registro particolare 1114 Registro Generale 6771
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 81924 del 30/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 543 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 555 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 660 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1330 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Iscrizione n. 1151 del 25/11/2014
3. TRASCRIZIONE del 13/03/1997 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 1527
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 89133 del 07/02/1997
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
4. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 389 Registro Generale 2285
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 17/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA GARANZIA DA ESPOSIZIONE DEBITORIA
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 510 del 15/05/1998
*** NOTA ANNOTATA
2. Annotazione n.544 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 556 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n.661 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n.1331 del 08/10/2003(RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro particolare 390 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/03/1998
POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE
DEBITORIA



Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 511 del 15/05/1998
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 545 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 557 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n.662 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 1331 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 391 Registro Generale 2287
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Documenti successivi correlati :
1. Iscrizione n.512 del 15/05/1998
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 1230 del 07/12/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 510 Registro Generale 2845
Pubblico ufficiale ALBINO FARINA Repertorio 20217 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 389 del 1998
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 546 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n, 558 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.663 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n.1333 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 511 Registro Generale 2845
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 20217/1 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 390 del 1998
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n.547 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n.559 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.664 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1334 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Rettifica a ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 512 Registro Generale 2845
Pubblico ufficiale FRNLBN63R04F839B Repertorio 20217/2 del 15/04/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI ESPOSIZIONE DEBITORIA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 391 del 1998
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n.1231 del 07/12/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. TRASCRIZIONE del 15/02/2000 - Registro Particolare 777 Registro Generale 1208
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 100 del 07/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.548 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)



Annotazione n. 560 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.665 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 1335 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE del 07/03/2000 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 1765
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5 del 25/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.549 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 561 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n.666 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1336 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 11/05/2000 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 3287
Pubblico ufficiale MATTEUCCI LINO Repertorio 2167/2000 del 28/02/2000
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 550 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 562 del 16/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 667 del 21/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1337 del 08/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. TRASCRIZIONE del 17/03/2003 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 2377
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45/2003 del 05/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

14. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 542 Registro Generale 3366
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE. RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1064 del 1989

15. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 543 Registro Generale 3367
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1114 del 1994

16. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 544 Registro Generale 3368
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 389 del 1998

17. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 545 Registro Generale 3369
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 390 del 1998

18. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 546 Registro Generale 3370
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 510 del 1998

19. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3371
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 511 del 1998
20. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 548 Registro Generale 3372
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 777 del 2000
21. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3373
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1156 del 2000
22. ANNOTAZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 550 Registro Generale 3374
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE Repertorio 45 del 05/03/2003
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2119 del 2000
23. ISCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 1445 Registro Generale 6101
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOLI
Repertorio 42178 del 04/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1601 del 02/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
24. TRASCRIZIONE del 30/01/2008 - Registro Particolare 682 Registro Generale 1095
Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 86103/30222 del 10/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Non sono state rilevate difformità catastali tali da alterare la identificazione del bene oggetto di esecuzione e della sua successiva vendita forzata.

6) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.

7) Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T. U. D. Lgs. 490/1999 capo 1) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del



decreto di vincolo o della dichiarazione dell 'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Immobile “A”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 4, categoria C/2, classe 5

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobile “B”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 5, categoria A/2, classe 5

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobile “C”:

Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobile “D”:

Foglio n. 34, Particella 255

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) e parte in zona VP (Verde Privato art.42 NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobile “H”:

Foglio n. 45, Particella 661

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di completamento (art.17 NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobile “G”:

Foglio n. 45, Particella 489, sub 2, categoria C/6, classe 4

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l’immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in: Zona “B2” di



completamento (art.17 NTA) e parte in Zona “E” - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA) con vincoli di seguito descritti;

Sugli immobili sopra elencati ricadono i seguenti vincoli:

ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE -V-

1. Sono le zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso, in relazione sia alle prescrizioni permanenti del PPAR, sia a disposizioni legislative, che a specifici obiettivi di PRG.

ART. 74 - ZONE ARCHEOLOGICHE

1. Le zone archeologiche sono individuate nelle tavole di PRG e rappresentano:

a - le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla legge 1089/39;

b - aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

Nelle aree di cui sopra, fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica, si applica la tutela integrale di cui agli Art.li 26 e 27 del PPAR.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore ai cm 50; maggiori profondità devono essere autorizzate dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

2. Nel caso di interventi che prevedano movimenti di terra o scavi superiori a cm 50, nelle aree indicate dalle tavole di Variante, è obbligatoria la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica delle Marche almeno 20 giorni prima dell'avvio degli stessi.

Immobilabile “E”:

Foglio n. 45, Particella 60

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in:

Zona “E” - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA) con vincoli di seguito descritti;

Immobilabile “F”:

Foglio n. 45, Particella 683

Dal “Certificato di Destinazione Urbanistica” n. 81/2017 del 11/12/2017, rilasciato dal Comune di Montegiorgio (FM) – Settore Urbanistica – Ambiente - Sportello Unico per l'Edilizia, si evince che l'immobile in oggetto rispetto al P.R.G. Vigente, ricade per intero in:

Zona “E” - Zona Agricola (art.26, 27, 28 e 29 delle NTA) con vincoli di seguito descritti;

Sugli immobili sopra elencati ricadono i seguenti vincoli:

ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE -V-

1. Sono le zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso, in relazione sia alle prescrizioni permanenti del PPAR, sia a disposizioni legislative, che a specifici obiettivi di PRG.

ART. 74 - ZONE ARCHEOLOGICHE

1. Le zone archeologiche sono individuate nelle tavole di PRG e rappresentano:

a - le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla legge 1089/39;

b - aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

Nelle aree di cui sopra, fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica, si applica la tutela integrale di cui agli Art.li 26 e 27 del PPAR.



E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore ai cm 50; maggiori profondità devono essere autorizzate dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

2. Nel caso di interventi che prevedano movimenti di terra o scavi superiori a cm 50, nelle aree indicate dalle tavole di Variante, è obbligatoria la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica delle Marche almeno 20 giorni prima dell'avvio degli stessi.

ART. 45 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA

1. Il PRG individua i corsi d'acqua principali e secondari e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

2. All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con l'esclusione degli ampliamenti degli edifici rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;

b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e dell'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e privati esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n° 400;

f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle cavi esistenti si applicano le seguenti norme: f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva; f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art. 57 delle NTA del PPAR; g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, (reti, legno e muratura per cm 30 dal suolo) salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i - all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia varie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

l - nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, l'aratura di profondità superiore a cm 50.

m - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle NTA del PPAR,

n - i movimenti di terra per superfici superiori a mq 5.000 che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale,



di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiumi Tenna e canali irrigui).

3. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'Art. 31 della L. 457/78 compresa la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

8) A fornire ogni informazione concernente:

- 1) **L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**
- 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;**
- 3) **eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante cio` non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- 4) **eventuali cause in corso per il condominio;**

Gli immobili visionati non fanno parte di condomini.

9) Alla valutazione complessiva dei beni, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e con arrotondamento alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili sopra descritti è opportuno vedere se questi possano essere alienati in uno o più lotti. Per poter rispondere è indispensabile esaminare le condizioni in cui si trovano gli immobili. Tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **n. 5 lotti**, identificati in :

Lotto n. 1 – Immobile “A”;

Lotto n. 2 – Immobile “B” e immobile “D”;

Lotto n. 3 – Immobile “C”

Lotto n. 4 – Immobili “E e immobile “F”

Lotto n. 5 – Immobili “G” e immobile “H”

Gli immobili in esame sono stato valutati con il metodo sintetico-comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie lorda.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi (coefficienti di differenziazione) e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche



costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, lo stato conservativo e la locazione dell'immobile,

vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili e visionata la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.- Anno 2016 – Semestre 1°) e il Borsino Immobiliare, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (Gennaio 2018), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti:

Immobile "A": Locale - Foglio n. 34, Particella 218, sub 4

Piano terra - **Valore di riferimento 850,00 €/mq**

Vano principale utile netta mq. 36,52;

Bagno Superficie utile netta mq. 7,82;

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 8,58;

Disimpegno Superficie utile netta mq. 3,26;

Vano Superficie utile netta mq. 12,93;

Vano Superficie utile netta mq. 16,60;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 85,71

Superficie Utile Lorda: mq. 102,39

102,39 mq. x 850,00€/mq = 87.031,50 €

Totale = 87.031,50 €

Per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate il giorno del sopralluogo, occorre considerare i seguenti costi:

- Costo per il rilascio della SCIA in Sanatoria:
 - 3.000 per spese tecniche oltre IVA (22%) e CAP (4%) per un totale di euro 3.806,40;
 - 516,00 euro diritti di segreteria;
- Denuncia di variazione catastale:
 - Spese tecniche 450,00 euro oltre IVA (22%) e CAP (4%) per un totale di euro 570,96;
 - 50,00€ diritti di segreteria;

Totale costi da detrarre: 4.943,36 €

Totale stimato = € 87.031,50 – 4.943,36 = Valore Finale € 82.088,14

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 82.000,00** (diconsi euro ottantaduemila virgola 00).

Immobile "B": Appartamento - Foglio n. 34, Particella 218, sub 5

Piano Secondo - **Valore di riferimento 850,00 €/mq**

Ingresso utile netta mq. 3,96;

Disimpegno Superficie utile netta mq. 6,31;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq. 35,64;

Bagno Superficie utile netta mq. 5,60;

Camera Superficie utile netta mq. 18,66;

Camera Superficie utile netta mq. 17,19;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 87,36



Superficie Utile Lorda: mq. 136,10;	136,10 mq. x 850,00€/mq =115.685,00 €
Balcone scoperto sul lato est mq. 5,87; Balcone scoperto sul lato sud mq 17;	
Totale Superficie a balcone 22,87 mq;	22,87 mq. x 212,00 €/mq =4.844,44 €
Superficie Utile a Soffitta 53,25mq	
Superficie Utile Lorda a soffitta 61,47 mq	61,47 mq. x 170,00€/mq =10.449,90 €
	<hr/> Totale = 130.983,34 €

Valore Finale stimato € 130.983,34

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila virgola00).

Immobilie "C": Autorimessa - Foglio n. 34, Particella 218, sub 6, categoria C/6, classe 5

Piano interrato:	
Totale Superficie Utile Netta: mq. 86.94	86,94 mq x 425,00€/mq =36.949,50 €
	Totale = 36.949,50€

Totale totale stimato € 36.949,50

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 37.000,00** (diconsi euro trentasettemila virgola 00).

Immobilie "D": Frustolo di terreno – Foglio n. 34, Particella 255

Superficie 02, 20 are	mq 220 x 85€/mq = 18.700,00 €
	Totale = 18.700,00 €

Totale valore stimato = € 18.700,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 18.500,00** (diconsi euro diciottomilacinquecento virgola 00).

Immobilie "E": Frustolo di terreno - Foglio n. 45, Particella 60

Superficie 80 ca are	
Bosco misto	4800€/ha =0.48€/mq
	80 mq x 0.48 €/mq = 38,20€

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 38,00** (diconsi euro trentotto virgola 00).

Immobilie "F": Frustolo di terreno – Foglio n. 45, Particella 683

Superficie 4,70 are	
Bosco misto	470 mq x 0.48€/mq = 226,60 €



Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 225,00 (diconsi euro duecentoventicinque virgola00).**

Immobilie "G": Box auto – Foglio n. 45, Particella 489, sub 2

Vano principale utile netta mq. 13,54;

Totale Superficie Utile Netta: mq. 13,54

Superficie Utile Lorda: mq. 15,90

15,90 mq x 400,00€/mq = 6360,00 €

Totale = 6360,00 €

Da tale valore si deve "detrarre" i seguenti costi:

- Costo per la demolizione:
mc totali 37,50 x 16,72 €/mc = 627,00€;

Totale costi da detrarre: 627,00 €

Totale stimato = € 6360,00 – 627,00 = Valore Finale € 5.733,00

Valore proprietà ½ = € 2866,50

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 3.000,00 (diconsi euro tremila virgola 00).**

Immobilie "H": Frustolo di terreno – Foglio n. 45, Particella 661

superficie 95 ca

95 mq x 80 €/mq = 7.600,00€

Da tale valore si deve "detrarre" i seguenti costi:

- Costo per la demolizione:
mc totali 143,00 x 16,72 €/mc = 2390,96€

Totale costi da detrarre: 2390,96 €

Totale stimato = € 7.600,00 – 2390,96 = Valore Finale € 5.209,04

Valore proprietà ½ = € 2604,52

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a **€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento virgola00).**

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, lì 02.02.2018

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Ripani

